




MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
PÉNZÜGYI
BIZOTTSÁGA
RÉSZÉRE

Ülés napja: 2024.12.10.

30./ napirend

JAVASLAT
AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ MEZŐGAZDASÁGI
FÖLDTERÜLETEK HASZONBÉRLETI DÍJAINAK
FELÜLVIZSGÁLATÁRA

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2024. december 9...	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2024. december 10...	 Hossó Anita
<i>jogi</i>	2024. december 16...	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
A/B változat	Döntéshozatal rendje: egyszerű többség
	Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

Mötv. 46.§ (2) a)

Mötv. 46.§ (2) b)

Mötv. 46.§ (2) c)

Előkészítette:

Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Meghívásra javasolt:

• ---

JAVASLAT
az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági földterületek haszonbérleti
díjainak felülvizsgálatára

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága a novemberi soros ülésén tárgyalta az önkormányzat tulajdonában lévő haszonbérbe adott mezőgazdasági területek haszonbérleti díjainak felülvizsgálatát. A bizottság végül a napirendről levétel mellett döntött és tájékoztatást kért a környező településeken érvényben lévő haszonbérleti díjak mértékéről, valamint az önkormányzat földhaszonbérbe adásból származó összbevételéről.

Megnéztük a magyarország.hu honlapot (erre a portálra kell feltölteni a mezőgazdasági hasznosítású földterületekről szóló adásvételi és haszonbérleti szerződéseket), ahol a móri járás települései kapcsán egy haszonbérleti szerződést és többnyire inkább adásvételi szerződéseket találtunk a hirdetések között. Komárom-Esztergom Vármegye településeinél volt néhány feltöltött haszonbérleti szerződés. A környező települések hirdetéseiben a bérleti díjakat a móri önkormányzat gyakorlatától eltérően hektár/év alapján határozzák meg.

Név	műv.ág.	ha, m ²	AK	Ft/ha/év	szerződés szerint számolva	3500 Ft/AK/év+ÁFA ért. számolva
Bakonycsernye	szántó	4308 m ²	5.59 AK	99.814 Ft/ha/év	43.000 Ft/év	24.848 Ft/év
Bokod	legelő	3 ha 7699 m ²	3 AK	75.000 Ft/ha/év	282.743 Ft/év	13.335 Ft/év
Oroszlány	szántó	2 ha 6101 m ²	21 AK	75.000 Ft/ha/év	195.757 Ft/év	93.345 Ft/év
Oroszlány	szántó	7 ha 8607 m ²	45.6 AK	75.000 Ft/ha/év	589.552 Ft/év	202.692 Ft/év
Környe	szántó, rét	1 ha 2881 m ²	19.7 AK	110.000 Ft/ha/év	141.691 Ft/év	87.567 Ft/év

Tájékozódunk, hogy a környező önkormányzatok milyen földhaszonbérleti díjakat határoztak meg, de a kisebb települések nem nagyon rendelkeznek szabad haszonbérbe adható területekkel. Azon önkormányzatok, amelyek meghatároztak díjat, azok 70.000 – 75.000 Ft/ha/év körüli összeget határoztak meg.

A KSH adatai szerint 2023-ban átlagosan a földbérleti díjak (Ft/hektár) művelési ágak szerint az alábbiak szerint alakultak:

	szántó	gyep	szőlő	gyümölcsös	erdő
2023	82.700	39.200	128.000	109.500	41.500

Az önkormányzat 2023. év végén és 2024. év elején lefolytatott liciteljáráson a bérbeadható területeinek több mint a felét haszonbérbe adta. A bérbeadott területek 4-es, 5-ös vagy 6-os (a legjobb minőségű az 1-es) minőségi osztályba soroltak, a minőségi osztály az aranykorona érték meghatározásánál kerül figyelembevételre. Sok bérbeadott terület aranykorona értéke az 1-et sem éri el és a többi is általában 1-5 AK érték között mozog, a terület nagyságok jellemzően 1 hektár alattiak. Mór Városi Önkormányzatnak bruttó 1.503.790 Ft összbevétele volt 2024. évben a mezőgazdasági földterületek haszonbérbe adásából.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 25. §-a szerint:

„(1) Mezőgazdasági hasznosítású földterület licit eljárás eredményeként, legfeljebb 7 évre adható haszonbérbe.

(2) A licit eljárás eredményeként létrejött haszonbérlet határozott időtartamának lejártát követően, a jogviszony egy alkalommal licit eljárás nélkül meghosszabbítható azzal a feltétellel, hogy a haszonbérlet elfogadja a haszonbérbe adó által meghatározott és a korábbi időszakban megfizetettél magasabb haszonbérleti díj összegét.”

Az önkormányzat tulajdonában lévő mezőgazdasági hasznosítású területek többsége 2023. év végén és 2024. év elején lefolytatott licit eljárásokon bérbeadásra került. A megmaradt külterületi mezőgazdasági besorolású területek többsége út melletti hosszú vékony sáv, vagy nehezen megközelíthető terület.

A licit eljárás során az induló bérleti díj mértékét a Rendelet 36. §-a szerint a Pénzügyi Bizottság határozza meg:

„A tulajdonost megillető vagyonnal kapcsolatos jogosultságok közül a képviselő-testület a Pénzügyi Bizottságra ruházza át

...

d) a mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok haszonbérleti díjának meghatározását.”

A 2024. január 1-jétől érvényben lévő bérleti díjat a Pénzügyi Bizottság a 143/2023. (III. 28.) határozatával 3500,- Ft/AK/év + ÁFA összegben határozta meg.

A haszonbérleti szerződésekben foglaltak szerint a haszonbérleti díj megfizetése minden év május hó 31. napján esedékes, és a haszonbérleti díj minden évben a haszonbérbeadó hatáskörrel rendelkező szervének döntése alapján módosulhat. A környező települések mezőgazdasági területekre meghatározott haszonbérleti díjait figyelembe véve a haszonbérleti díjak 20%-os emelését javasoljuk.

	2024. január 1-től	2025. január 1-től (20% emelés)
Haszonbérleti díj	3500,- Ft/AK/év + ÁFA	4200,- Ft/AK/év + ÁFA

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Bizottság elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

A/ változat

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága - az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 36.§ d) pontja szerinti átruházott hatáskörében - az önkormányzat tulajdonában lévő mezőgazdasági hasznosítású földterületek haszonbérleti díját felülvizsgálta és azt 2025. január 1-jétől nem módosítja.

B/ változat

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága - az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 36.§ d) pontja szerinti átruházott hatáskörében - az önkormányzat tulajdonában lévő mezőgazdasági hasznosítású földterületek haszonbérleti díját, azaz a licit eljárás induló árát 2025. január 1-jétől **4200,- Ft/AK/év + ÁFA** összegben határozza meg.

A 2025. január 1-jétől alkalmazott haszonbérleti díj emelés a hatályos szerződések vonatkozásában is érvényesítésre kerül.

A Pénzügyi Bizottság a 143/2023. (III. 28.) határozatot hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2024.12.16.

Felelős: jegyző (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2024.12.06.




Dr. Taba Nikoletta
jegyző 